

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

REGIONE LOMBARDIA, PROVINCIA DI BRESCIA
COMUNE DI COCCAGLIO

* * *

Perizia Immobiliare

* * *

Immobili Oggetto di Perizia:

Comune di Coccaglio (Bs)							
	Sez. Urb.	Foglio	Part. N°	Sub.	Z. C.	Cat.	Cl.
<u>Lotto unico</u>							
a	NCT	6	75	30		A/2	2
b	NCT	6	75	52		C/6	3

Data della Valutazione:	febbraio 2023
Data del rapporto:	febbraio 2023

Anagrafica

Proprietà:	
c.f.:	
città	25030 Coccaglio
via	

Identificativi Catastali

Comune di Coccaglio (BS)										
Lotto unico	Sez. Urb.	Foglio	Part. N°	Sub.	Rendita €	Cat.	Cl.	consistenza	superficie	superficie
								vani	mq	escluse aree scoperte
a	NCT	6	75	30	298,25	A/2	2	5,5	97	94
b	NCT	6	75	52	24,02	C/6	3		15	

Superfici			
	Superficie mq	Coeff.	Tot. Sup. mq
Alloggio sup. comm.	90,32	1	90,32
Balcone	10,14	0,25	2,54
Cantina	5,54	0,25	1,38
Sommano mq			94,24
Autorimessa			15,37

Audit Documentale & Due Diligence

	SI	No
Conformità Edilizia:	☒	☐
Conformità Catastale:	☒	☐
Conformità Titolarità:	☒	☐

Formalità e Vincoli Rilevanti

Immobile occupato:	NO	
Spese Condominiali Arretrate:	SÌ	10.624,71 € al 31/12/2022
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	NO	Salvo quanto riportato al punto 5 pag. 7
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:	NO	

Limitazioni

	Si	NO
Assunzioni limitative:	☐	☒
Condizioni limitative	☐	☒

Formalità Pregiudizievoli

	Si	NO	Note
Costituzione di ipoteche	▪		vedasi punto 5 pag. 8

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini

Ispezione Catastale		19/12/2022 – 22/2/2023
Ispezione ipotecaria		22/2/2023
Sopralluogo immobili		22/12/2022
Verifica situazione Urbanistico Edilizia		8/2/2023

2. Inquadramento dell'immobile

Mappa Geografica (foto aerea + stradale):



Col circolino blu è segnata la posizione dell'alloggio

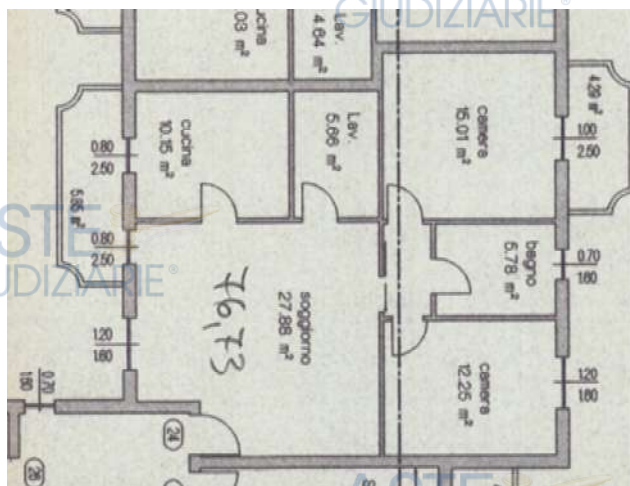


Localizzazione:

☐ Provincia	Brescia
☐ Comune	25030 Coccaglio
☐ Frazione	
☐ Località	
☐ Quartiere	
☐ Via/Piazza	Alcide De Gasperi
☐ Civico n.	9
Zona	

□ Tipologia edilizia dei fabbricati	in linea
□ Tipologia Edilizia unità immobiliare	3 stanze, oltre a cucina, bagno, lavanderia
□ Dimensione	76,73 mq superficie netta
□ Caratteri domanda e offerta	flessione
□ Forma di mercato	oligopolio
□ Filtering Il filtering mira a rappresentare un aspetto economico-sociale dello specifico segmento di mercato in esame. Il filtering può essere nullo, in fase di crescita (up) oppure in fase decrescente (down).	down
□ Fase del mercato immobiliare	recessiva

Descrizione degli immobili staggiati:



Il condominio Luca Marenzio è un edificio di gradevole aspetto, ben tenuto, costruito nei primi anni 2000, a due o tre piani fuori terra, oltre all'interrato che contiene cantine ed autorimesse

Come desumibile dalla pianta sopra riportata l'alloggio in esame, posto all'ultimo piano (l'edificio è dotato di ascensore), si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, lavanderia, due balconi.

Nella zona giorno i pavimenti sono in piastrelle di grès porcellanato da 33*33 cm, nelle camere da letto sono in listoni di legno, nel bagno ed in lavanderia in piastrelle da 20*20 cm. Il rivestimento in piastrelle del bagno è alto 2,20 m, in cucina, su una parete, è alto 1.60 m.

In occasione del sopralluogo 22/12/2022 l'alloggio si presentava discretamente in ordine, vuoto di persone e di cose. Sia in bagno che in lavanderia manca il lavabo, mentre sono presenti gli altri apparecchi del bagno.

L'alloggio è provvisto di impianto idrotermosanitario ed elettrico, con caldaia autonoma e radiatori in alluminio.

I serramenti sono in legno, con vetri doppi, con griglie oscuranti in legno.

Nell'interrato si trovano la cantina, di 5,54 mq, e l'autorimessa, di 15,37 mq.

Gli immobili sono riassumibili in un unico lotto tipologico e funzionale:

Comune di Coccaglio (Bs)						
Sez. Urb.	Foglio	Part. N°	Sub.	Z. C.	Cat.	Cl.
<u>Lotto unico</u>						
a	6	75	30		A/2	2
b	6	75	52		C/6	3
Consistenza:		Desunto graficamente da:		■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)		
alloggio		■ SEL- Superficie Esterna Lorda		94,24 mq		
		■ SUN- Superficie Utile Netta		76,73 mq		
autorimessa				15,37 mq		

4.1 Legittimità Edilizia / Urbanistica

Titoli autorizzativi visionati

1) Concessione edilizia 24/7/2000 n. 25 pe 88/2000	Costruzione di 26 unità residenziali in palazzina
2) Agibilità per silenzio assenso	45 giorni dopo il 17/9/2002

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Lo scrivente Angelo Bettoni, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia al n. 854, in base alla documentazione fornita dal Comune di Coccaglio l'8/2/2023 ed in base a quanto rilevato in loco,

DICHIARA

la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili in esame

4.2 Rispondenza Catastale

Immobili identificati in mappa come segue:

Comune di Coccaglio (BS)

Lotto unico	Sez. Urb.	Foglio	Part. N°	Sub.	Rendita €	Cat.	Cl.	consistenza	superficie	superficie
								vani	mq	escluse aree scoperte
a	NCT	6	75	30	298,25	A/2	2	5,5	97	94
b	NCT	6	75	52	24,02	C/6	3		15	

Data della verifica catastale (gg/mm/aaaa) 19/12/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Lo scrivente Angelo Bettoni, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia al n. 854, in base alla documentazione esaminata ed in base a quanto rilevato in loco,

DICHIARA

la regolarità catastale delle costruzioni e la conformità delle stesse ai documenti citati

4.3 Verifica della Titolarità

Inquadramento della Titolarità

Titolo di provenienza

Compravendita da Ced srl, atto 23/5/2005 notaio [REDACTED] di Bergamo, registrato a Bergamo il 25/5/2005 al n. 5659/1t, pubblicato alla Conservatoria di Brescia il 27/5/2005 ai numeri 27871/16613.

Ced era il costruttore originario del complesso edilizio, avendo acquistato l'area (capannoni da demolire) con atto 4/12/1995 notaio [REDACTED] n. 62555/13323 di repertorio, registrato a Romano di Lombardia il 21/5/1996 al n. 235 serie 1V, trascritto a Brescia il 21/5/1996 ai nn. 15487/9952

☐ Quota di proprietà	100%
☐ Usufrutto	no
☐ Nuda Proprietà	no
Condizioni limitanti:	Vedasi anche successivo punto 5
☐ Servitù:	no
☐ Vincoli:	no
☐ Oneri	no
☐ Pesi	no
☐ Gravami	no

Stato di possesso del bene alla data di valutazione: libero

5. Formalità, vincoli ed oneri

Gravano sugli immobili:

- ipoteca legale registro generale n. 41372, registro particolare n. 7118, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per un totale di 143.724, 24 €, gravante su alloggio ed autorimessa;
- ipoteca volontaria registro generale n. 27870, registro particolare n. 6642, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] e contro [REDACTED] (debitrice non datrice di ipoteca), per un totale di 261.000 €, gravante su alloggio ed autorimessa;
- come da dichiarazione di [REDACTED], società amministratrice del Condominio Luca Marenzio C1 (c.f. [REDACTED]), la signora [REDACTED] al 31/12/2022 ha un debito nei confronti del Condominio di 10.624,71 €

6. Analisi Estimativa

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si applica il metodo del confronto.

Quali fonti indirette accreditate si utilizzano:

- a) Listino 2022 dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati da ProBrixia, Borsa immobiliare di Brescia, relativi alla zona di Coccaglio;

b) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, anno 2022, 1° semestre, relative al comune di Coccaglio.

Si sono inoltre assunte informazioni dall'agenzia [REDACTED]

Lo scrivente, ricordato che l'alloggio ha una superficie commerciale di circa 94 mq, oltre all'autorimessa di circa 15 mq, ritiene di attribuire all'**alloggio** il valore unitario di 1.300 €/mq circa, e pertanto ritiene di attribuire un valore complessivo di **122.000 €**, e di attribuire all'**autorimessa** un valore di **10.000 €**.

Il più probabile valore di mercato dell'alloggio con autorimessa viene pertanto stimato in **132.000 €**.

27/2/2023

Angelo Bettoni